



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Kosterdijk 14, Waarder

De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Witzier.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Witzier



Riante vrijstaande woning met grote schuur

Zoekt u veel woon- en schuurruimte maar niet afgelegen?

Dan is dit uw kans. Een in 1990 nieuw gebouwde ruime woning met 8 slaapkamers én een grote schuur zodat ruimtegebrek tot het verleden behoort. De begane grond is recentelijk geheel verbouwd (en heel erg mooi geworden) inclusief een nieuwe keuken en voor het overige is de woning keurig onderhouden met ook nog eens een recente badkamer op de verdieping.





Waarder
Woonplaats



232 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



11
Aantal kamers



1990
Bouwjaar



565 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Waarder is een landelijk dorp midden in het Groene Hart en met een uitstekende bereikbaarheid van de grote steden in de Randstad. Dat is wel heel plezierig voor werk of studerende kinderen bijvoorbeeld. Daarnaast is Waarder een fijne woonplek voor u en uw gezin vanwege de rustige landelijke ligging en de aanwezigheid van een grote supermarkt, een actief verenigingsleven, basisonderwijs, kerken etcetera.

Kortom, riant wonen op een perfecte plek en ook nog eens geschikt voor een praktijk aan huis. En eindelijk toch die schuur om uw oldtimer of caravan gewoon thuis binnen te zetten.

Om te winkelen kunt u natuurlijk overal terecht zo tussen de grote steden, maar Woerden (ongeveer 10 minuten met de auto) en Gouda (ongeveer 20 minuten) zijn wel heel gemakkelijk bereikbaar. Ook met de fiets is dit trouwens goed te doen. In deze steden vindt u een zeer goede winkelstand, scholen voor voortgezet onderwijs, openbaar vervoer voorzieningen (inclusief NS stations) en een ziekenhuis.

In de nabije omgeving vindt u bovendien diverse natuur- en recreatiegebieden (zoals de Reeuwijkse Plassen), ideaal voor wandelen, fietsen of gewoon genieten van de rust en ruimte.



ALGEMEEN

In 1990 is de woning gebouwd en aangesloten op de reeds aanwezige schuur. De woning is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak en betonnen vloeren. De woning is geïsoleerd middels vloer-, gevel- en dakisolatie, beschikt over een spouwmuur en is voorzien van dubbele HR-beglazing. Het energielabel is C.

In 2022 zijn de badkamer en het toilet op de eerste verdieping volledig vernieuwd. In 2023 heeft een grondige verbouwing van de begane grond plaatsgevonden, waarbij de gehele elektrische installatie is vernieuwd, vloerverwarming is aangelegd, de vloer is voorzien van een pvc-afwerking, de wanden zijn gestuct en de keuken volledig is vernieuwd.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 232 m² en een inhoud van ca. 810 m³ en telt zoals gezegd maar liefst 8 slaapkamers.

De woning staat op een perceel van 565 m². De voortuin is fraai aangelegd en is voorzien van diverse vaste beplanting. De achtertuin is deels bestraat met mooie klinkertjes en verder grotendeels voorzien van een royaal onderheide betonnen vloer (ca. 40 heipalen) en beschikt over een gezellige veranda. Daarnaast vindt u hier de ruime, praktische schuur die is aangebouwd aan de woning en volop mogelijkheden biedt als werkplaats of opslagruimte en welke is voorzien van meerdere krachtstroomaansluitingen.

En om het helemaal af te maken zijn ook de erfafscheidingen onderheid.





INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal met garderobe, waar zich tevens de meterkast bevindt. Vanuit hier loopt u door naar de heerlijk ruime eetkamer, met aansluitend toegang tot de riante, lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning. Deze comfortabele leefruimte biedt volop plek voor het hele gezin, met een charmant uitzicht op het dorpsleven. Aansluitend treft u de luxe woonkeuken met kookeiland, compleet vernieuwd in 2024. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductieplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en veel kastruimte.

Via de gang, voorzien van een ruime kastenwand, bereikt u de praktische wasruimte, het toilet en de bijkeuken. Ook de bijkeuken beschikt over vaste kastruimte en biedt toegang tot de royale aangebouwde schuur.





Verdieping: Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot maar liefst zes riante slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. De moderne badkamer, vernieuwd in 2023, is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douche, een dubbel wastafelmeubel en praktische kastruimte. De master bedroom geeft toegang tot het platte dak, vanwaar u zowel een extra berging als de eerste verdieping van de aangebouwde schuur kunt bereiken.

Zolder: Op de zolder bevinden zich een ruime overloop met vaste kasten en twee royale slaapkamers.





Keurig aangelegde tuin met gezellige veranda en ruime, praktische schuur

Tuin: De woning beschikt over een keurig aangelegde voortuin met vaste beplanting, lage hagen en twee leibomen. De achtertuin is ruim opgezet, grotendeels bestraat en deels voorzien van een betonnen vloer. Onder de overkapping geniet u op warme dagen van een beschutte en comfortabele buitenruimte. De royale, aangebouwde schuur biedt volop plek voor opslag of als werk-/hobbyruimte en er is daarnaast voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook in de wijk is er openbare parkeerruimte aanwezig.

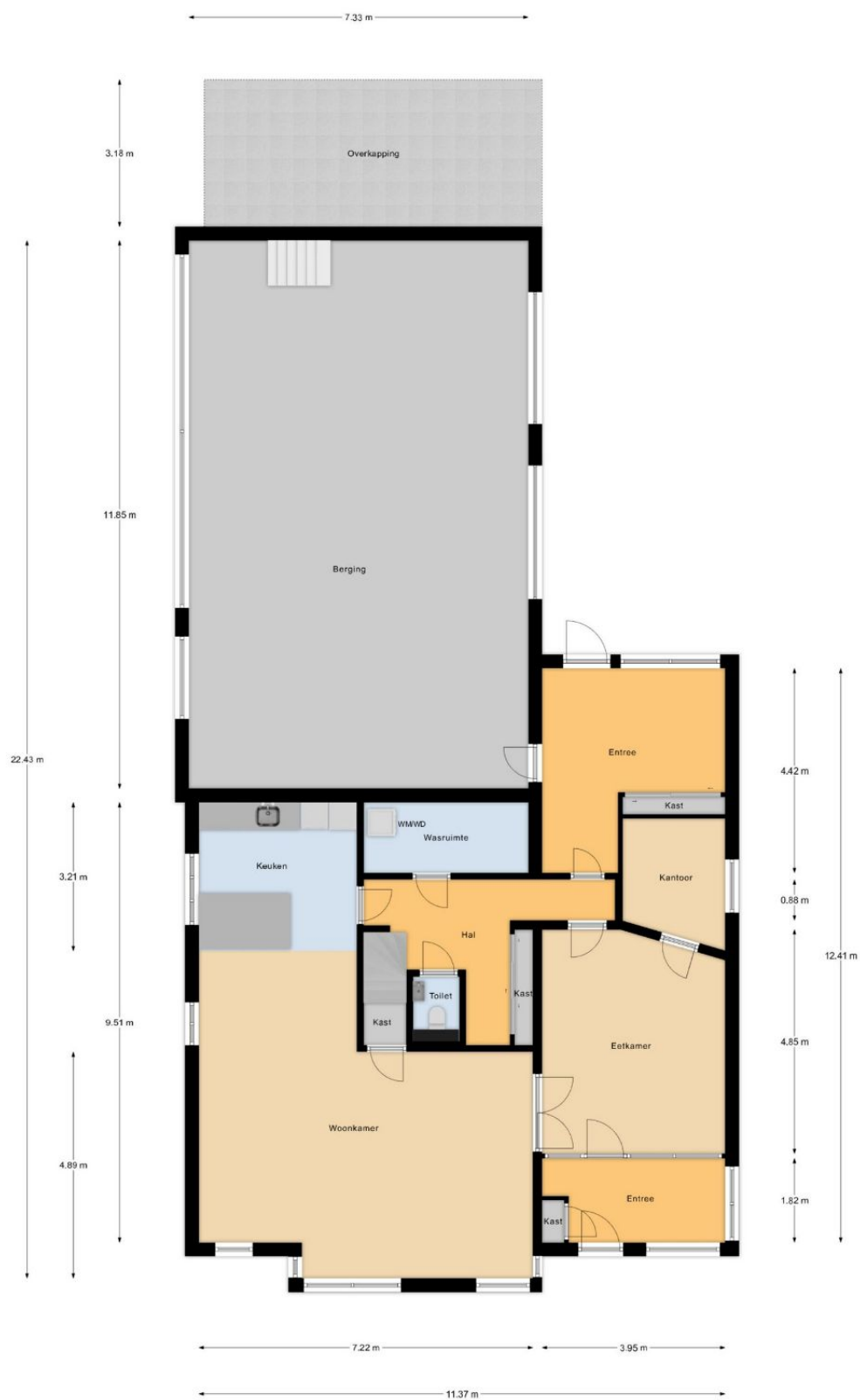
Schuur: Royale, aangebouwde schuur van ca. 87 m². Opgetrokken uit B2-blokken op een betonnen voet en vloer, met een dak van golfplaten. Gebouwd omstreeks 1955 en voorzien van water en elektriciteit en volledig bezolderd met een houten verdiepingsvloer. Uitgerust met grote openslaande houten deuren. Aan de achterzijde bevindt zich afdak met een dak van dakpanplaten.

Veranda/overkapping: Ca. 4 x 4 m1, gebouwd van hout op een betonnen vloer, voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking.





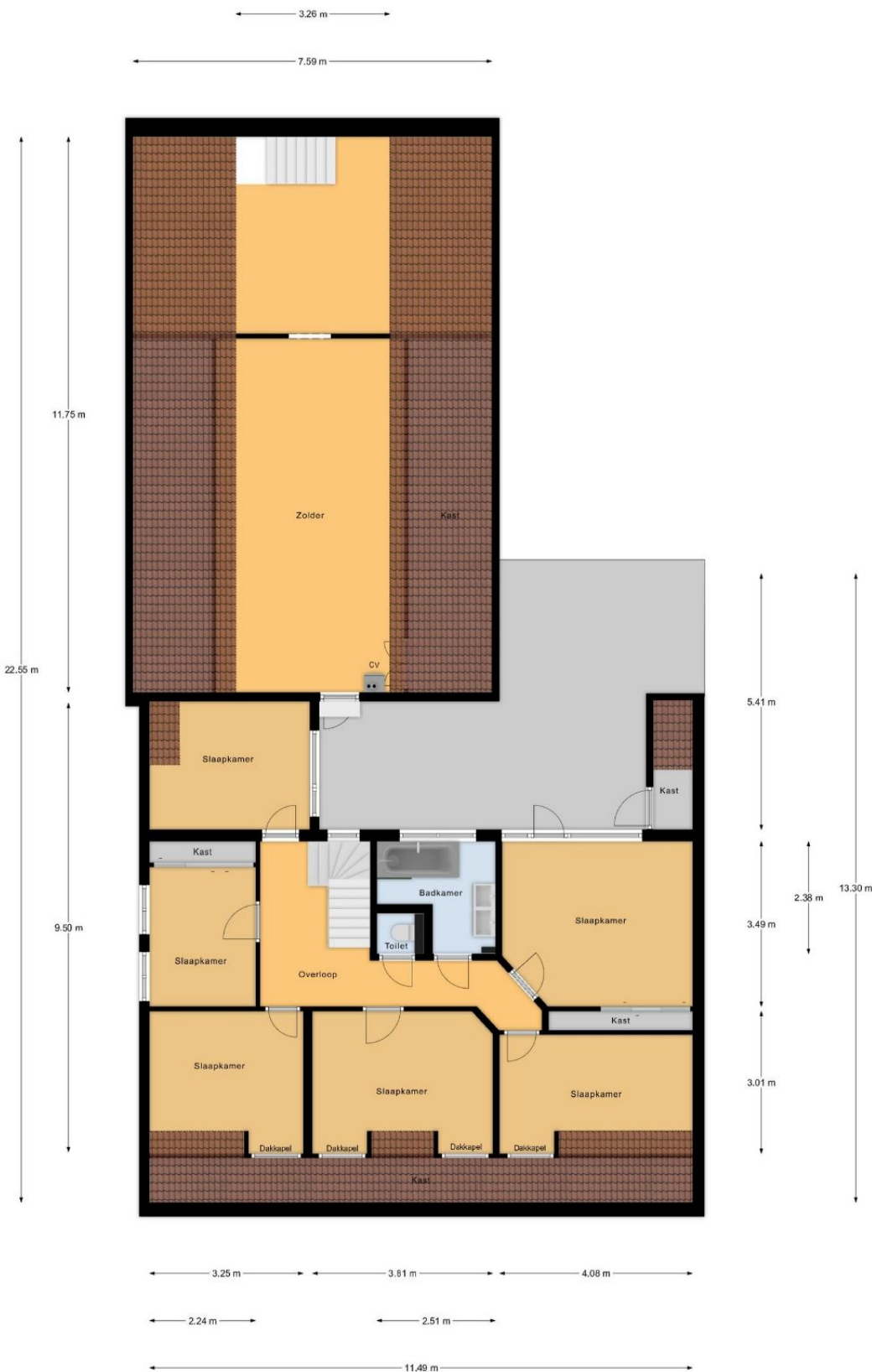
Plattegrond



Begane Grond



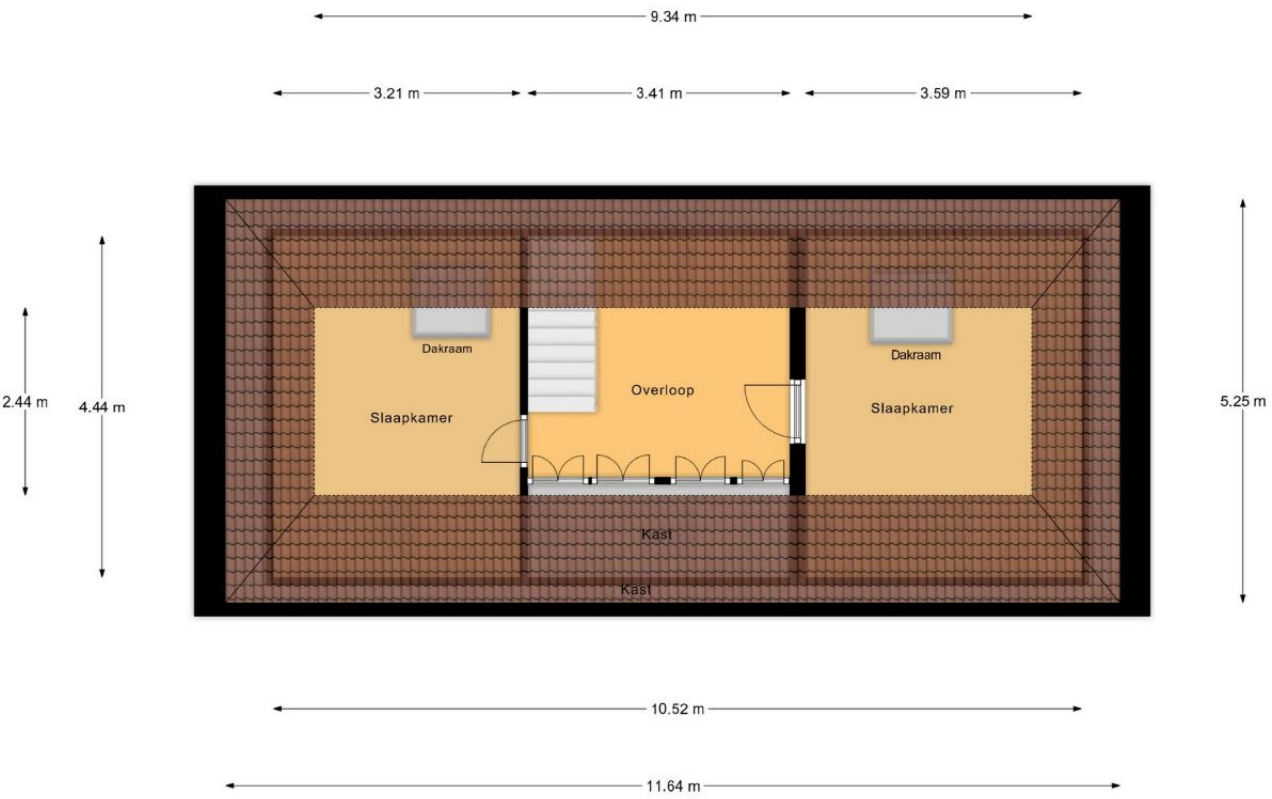
Plattegrond



1e Verdieping



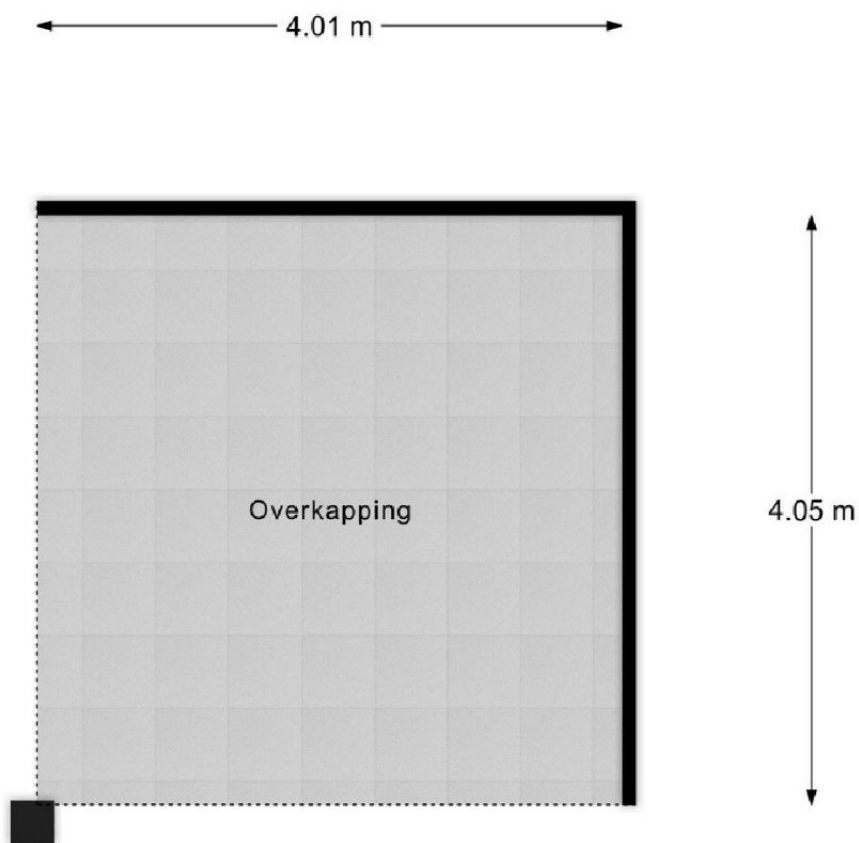
Plattegrond



Zolder



Plattegrond



Overkapping



Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!**
2. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheeken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
3. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
4. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
5. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
6. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is.
7. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere

8. bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 1n afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
11. Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Voor nadere informatie en/of vragen
kunt u contact opnemen met:

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382
E-mail: p.vanrossem@koningwitzier.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Witzier, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

